**Wynajem mieszkania dla rodziny jest bardziej ryzykowny?**

**Pojawiają się informacje, że niektórzy właściciele mieszkań nie chcą ich wynajmować osobom z dziećmi. Wyjaśniamy, czy wynajem mieszkania dla rodziny to ryzyko.**

**Trudno ukryć, że w ostatnim czasie rynek najmu wzbudza większe zainteresowanie rodzimej opinii publicznej. Dzieje się tak pomimo faktu, że w wynajmowanym lokum mieszka mniej niż jeden na dwudziestu naszych rodaków. Średni wzrost czynszów w 2022 roku wynoszący około 15% - 25% sprawił jednak, że sytuacja rynku najmu zaczęła wzbudzać większe zainteresowanie - również dziennikarzy oraz publicystów. Głos zabierają też sami właściciele mieszkań na wynajem (np. na Twitterze). Część z nich uważa, że wynajmowanie mieszkania osobom z dziećmi oznacza większe ryzyko. Postanowiliśmy wyjaśnić, czy wynajem mieszkania dla rodziny jest faktycznie bardziej ryzykowny. Taka analiza będzie przydatna nie tylko dla wynajmujących, ale również dla najemców szukających nowego lokum razem z dziećmi.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Rodzice małoletnich dzieci to jedna z tych grup, które w ramach obowiązujących przepisów posiadają tak zwaną gwarancję mieszkania socjalnego po eksmisji. Taka gwarancja nie dotyczy jednak eksmisji z prywatnych lokali. Mimo tego, rodzicom małoletnich dzieci bardzo często przyznawane jest mieszkanie socjalne w ramach wyroku eksmisyjnego.***

l ***Wynajem mieszkania dla rodziny będzie bardziej korzystny z punktu widzenia właściciela „M” jeśli podpisana umowa ma charakter najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego. W przypadku takiego najmu, eksmitowany nie posiada bowiem prawa do mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego. Mimo tego, eksmisja rodziny może się znacząco wydłużyć.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji, które odpowiadają na pytanie, czy wynajem mieszkania dla rodziny jest faktycznie problematyczny z punktu widzenia właściciela mieszkania.***

**Rodzicowi dużo łatwiej jest otrzymać mieszkanie socjalne**

Wynajem mieszkania dla rodziny na pewno byłby mniej ryzykowny dla wynajmujących, gdyby nie utrzymywał się deficyt mieszkań socjalnych. Niestety, wspomniany deficyt istnieje już od dawna. Według danych GUS z końca 2021 roku, brak mieszkania socjalnego dostępnego „od ręki” wstrzymywał eksmisję około 42 000 gospodarstw domowych. „*Tymczasem rodzina z dziećmi lub rodzic samotnie wychowujący dziecko ma bardzo duże szanse na otrzymanie przydziału do mieszkania socjalnego w ramach wyroku eksmisyjnego*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Do czasu wyprowadzki rodzina powinna płacić za bezumowne zajmowanie lokalu, ale odzyskanie pieniędzy od czynszowego dłużnika bywa trudne w praktyce. Jeżeli przydział do mieszkania socjalnego został już potwierdzony przez sąd, to lokator czekający na eksmisję opłaca jedynie niewielki czynsz - taki jak w przypadku mieszkania socjalnego. „*Wyrównanie względem rynkowego czynszu powinna zapłacić gmina, ale w praktyce odzyskanie pieniędzy od samorządu wymaga często oczekiwania na prawomocny wyrok sądu*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wielu właścicieli prywatnych lokali traktuje wynajem mieszkania dla rodziny jako ryzykowny wariant pomimo faktu, że rodzice razem z małoletnim nie posiadają gwarancji przyznania lokalu socjalnego. Gwarancja dotycząca orzeczenia przez sąd prawa do mieszkania socjalnego dla małoletniego oraz jego opiekuna dotyczy jedynie eksmisji z lokali komunalnych, spółdzielczych oraz społecznych (TBS/SIM). „*Praktyka pokazuje jednak, że sądy bardzo często przyznają lokal socjalny rodzinie, w której skład wchodzą osoby małoletnie*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Przy najmie okazjonalnym eksmisja może się przedłużyć**

Przepisy teoretycznie dają właścicielowi mieszkania możliwość zmniejszenia ryzyka, z jakim wiąże się wynajem mieszkania dla rodziny. Chodzi tutaj o zawarcie umowy najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego. W przypadku tych dwóch wariantów najmu, eksmitowanym nie przysługuje bowiem uprawnienie do mieszkania socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego. Dlatego najemca wybierający okazjonalny wariant wynajmu musi zadeklarować, że posiada zapasowe lokum na wypadek eksmisji. „*Należy też przedstawić oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do takiego lokum*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

„Okazjonalny” lokator powinien również znaleźć nowe lokum zabezpieczające eksmisję jeśli okaże się, że poprzedni taki dom lub lokal już nie może pełnić tej funkcji. Najem instytucjonalny, który oferują tylko firmy jest bardziej liberalny, gdyż przepisy zakładają, że lokator powinien całkiem samodzielnie zadbać o posiadanie lokum, do którego wyprowadzi się w razie eksmisji. Sytuacja jednak może się skomplikować, jeżeli „okazjonalny” lub „instytucjonalny” najemca jednak nie posiada lokum na wypadek eksmisji. „*W takiej sytuacji powinna być przeprowadzona eksmisja bez prawa do pomieszczenia tymczasowego, ale często scenariusz wygląda inaczej*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto bowiem wiedzieć, że najemca posiada możliwość złożenia zażalenia na postanowienie sądu o nadaniu klauzuli wykonalności oświadczeniu, w którym ten sam lokator wcześniej poddał się egzekucji i zobowiązał do opróżnienia lokum. Wspomniane oświadczenie z klauzulą wykonalności jest w przypadku najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego podstawą do działań komornika. Czasem okazuje się, że sąd uwzględnił zażalenie najemcy. „*W zażaleniu lokator może argumentować, że jednak nie posiada mieszkania na wypadek eksmisji i dlatego nie powinna być wobec niego stosowana uproszczona procedura eksmisyjna*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dziecko w rodzinie najemcy często wpływa na decyzję sądu**

Szanse na pozytywną dla lokatora decyzję sądu rosną jeśli w skład jego gospodarstwa domowego wchodzi dziecko. Jeżeli sąd uwzględni zażalenie najemcy, to konieczne będzie złożenie tradycyjnego pozwu o eksmisję. Ten wariant wiąże się natomiast z koniecznością oczekiwania na przydział mieszkania tymczasowego lub lokalu socjalnego dla najemcy. „*Opisywana sytuacja tłumaczy, dlaczego nawet okazjonalny lub instytucjonalny wynajem mieszkania dla rodziny może być ryzykowny z punktu widzenia właściciela lokalu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)